# RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Highlights at a Glance

- The average vacancy rate for all types of market rental housing in BC increased from 2. in 2001 to 3.3 in 2002. hile vacancies were up across most areas regional economic and demographic forces continue to shape very different rental market conditions across the province.

- The lowest vacancies were recorded in Vancouver 1.4 Victoria 1.5 and elowna 1.. n these urban centres demand for rental housing has been moderated by employment growth and by historically low interest rates. Both factors have encouraged many renters to move into the homeownership market. Completions of new rental units in these areas over 2002 have also helped to create more balanced rental markets.

- n contrast many communities in Northern BC are eperiencing population losses and double-digit vacancies as a result of the economic downturn in forestry and mining. itimat Terrace and illiams ake posted the highest vacancy levels at 41.1 35.3 and 31.3 respectively. Similarly many urban areas in the ootenays and Northern Vancouver sland remain in oversupplied conditions relative to falling levels of demand.

- n most centres across BC rents increased at or below the rate of inflation. The average rent for two-bedroom rowhouses and apartments increased by 1.3 and 3 respectively. Rising property insurance rates and energy costs could put upward pressure on rents over the net year.

- Vacancy rates in maor urban centres will likely hold firm or rise moderately in 2003. Resource-based northern communities will continue to struggle with high vacancy levels until the softwood lumber debate is resolved and international demand for BC eports improves.

CMHC Market Analysis
Michael Mortensen, Market Analyst
BC & Yukon Regional Business Centre
e-mail: mmortens@cmhc-schl.gc.ca
Phone: (604) 737-4057
Fax: (604) 737-4021

## IN THIS ISSUE

**Analysis - BC Trends**

Highlights At A Glance
Tight Urban Rental Markets Ease in 2002
Average Rents Trending Up
National Overview
How CMHC Does the Survey
Provincial Economy: Rental Demand Remains Firm
Supply of BC Rental Housing
2003 Forecast

**Tables - Results by Market**

1. Vacancy Rates for Apartment & Rowhouse Combined
2. Vacancy Rates for Apartments
3. Vacancy Rates for Rowhouse
4. Average Rents for Apartments
5. Average Rents for Rowhouse
6. Rental Stock & Vacant Units by Market

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

# Tight Urban Rental Markets Ease in 2002

CMHCs annual rental market survey conducted this October revealed that the average vacancy rate for rental apartments and row houses in BC increased to 3.3 up from 2. a year earlier.

Broad generaliations about the state of BC rental markets are complicated by regional economic conditions and demographic forces which continue to shape very different rental markets across the province. From a regional perspective high levels of demand in BCs densely populated southern urban centres contrast sharply with the oversupply conditions apparent in resource-based northern communities.

Renters in search of accommodation in BCs three largest cities are eperiencing more balanced conditions in 2002. Population growth and employment gains continue to sustain demand for rental housing. However the strong performance of homeownership markets has emerged as a significant moderating force. ow mortgage rates have motivated many people to purchase homes and move out of rental units. ear-to-date housing sales in BC have hit ten-year highs and new housing starts are up 25 over 2001. Vacancy levels have also eased with modest additions of new rental housing in maor urban centres.

Greater Vancouver Victoria and elowna posted the lowest vacancy rates in the province but vacancies in all three centres edged up relative to the levels recorded in 2001. Greater Vancouver had the tightest rental market in the province in 2002. Vacancies there increased from 1.0 to 1.4. n Victoria which had the lowest vacancy rate in all of Canada last year the percentage of units available for rental umped a full percentage point to 1.5. Similarly in elowna BCs third largest urban region vacancies rose from 1.3 to 1..

n contrast double-digit vacancies continue to plague many resource dependent communities in BCs northern regions. eak international markets and the softwood lumber trade dispute with the United States have suppressed employment and driven negative net migration in many communities. itimat posted the highest overall vacancy rate in the province: 41.1 of market rental units were unoccupied during CMHCs annual survey. The largest increase occurred in Terrace where the vacancy rate umped from 1.4 to 35.3.

Rental markets in Prince George are also closely tied to the regions resource base. However BCs northern capital offers a more diversified economic and employment base and it demonstrates more stability in difficult times. Overall vacancy levels increased slightly from 12.2 in 2001 to 12.6 in 2002. Due to the strength of the oil and gas sector communities in the northeastern BC also present eceptions to the general trend in the north. Vacancy levels in Fort St. ohn increased from 3.2 in 2001 to .4 in 2002 but increases were noted in the average rents charged for all types of units.

## Average Rents Trending Up

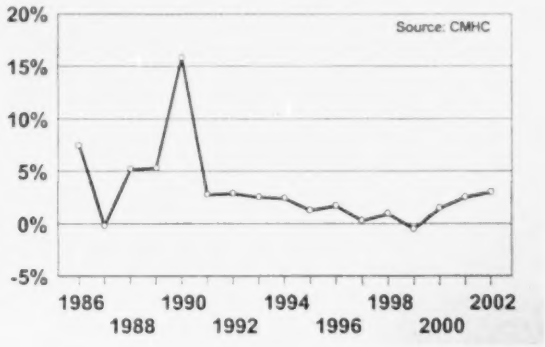
Despite higher vacancy rates CMHCs annual rental survey found that average rents for apartment units in urban centres in BC edged upward in 2002 at rates generally in line with inflation.

Rental increases were highest among larger units. Average rents for two and three bedroom units increased 3 and 5.2 respectively. For comparison the Canadian consumer price inde for October 2003 stood at 3. Higher operating costs and increased rental turnover induced by eisting renters moving to the ownership market are driving the increases.

The highest average rents were found in larger urban markets. Greater Vancouver recorded the highest monthly rent for a two-bedroom apartment 54 followed by Victoria 1 and elowna 60.

Conversely the lowest average rents were found predominantly in the resource-dependent areas of the province. Average rents for two-bedroom units in apartments and townhouses units fell 3. in illiams ake 1. in Terrace and 0. in itimat. Fort St. ohn is the only eception in the north with average rents for two-bedroom apartments and townhouses increasing 10 and 3.5 respectively.

**BC Average Rents Rise in 2002**
**Annual Percentage Change**
**Two-Bedroom Apartments**




## Definitions

**Vacancy:** A unit is considered vacant if at any time of the survey it is physically unoccupied and available for immediate rental.

**Rent:** The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat lighting parking hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area some of which may have some or all of these services.

**Rental apartment structure:** Any building containing three or more rental dwellings which are not ground- oriented.

**Rental row house structure:** Any building with three or more ground - oriented rental dwellings.

## Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. hile this publication is mainly about privately initiated apartments with three units or more the CMHC survey also eamines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit and rent information is obtained from the owner manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

The average rental apartment vacancy rate in Canadas 2 metropolitan areas rose to 1. in October 2002 from 1.1 in October 2001. This is the first increase in the average vacancy rate since 12. A key factor in the increase has been the switch to home ownership. At 40-year lows current mortgage rates have reduced the cost of home ownership encouraging many people to make the switch from renting to owning.

Seventeen of Canadas 2 metropolitan areas have higher vacancy rates than one year ago. The highest vacancy rates were recorded in Saint ohn NB Sudbury Chicoutimi-onuire and Thunder Bay. Convesely the lowest rates were recorded are in ubec City Gatineau Montral and ingston. All CMAs had rates under one per cent.

Vacancy rates were higher in eight of Ontarios 11 metropolitan areas. n uebec two of si metropolitan areas had higher vacancy rates than 2001. n western Canada and the prairies vacancy rates went up in five of eight metropolitan areas: Calgary Edmonton Saskatoon Vancouver and Victoria. Declining rates were noted in Abbotsford Regina and innipeg. n Atlantic Canada the vacancy rate in Saint ohn NB rose to 6.3 the highest rate of all Canadian metropolitan areas.

CMHCs annual rent survey shows that average rents for two-bedroom apartments increased in all metropolitan areas ecept Thunder Bay where it remained unchanged. The greatest increase occurred in Edmonton at .4. Halifa posted the second-largest increase at 4.6. Average rents in Gatineau Sudbury Montral and indsor also rose more than 4. The highest average monthly rents for two-bedroom apartments remained in Toronto 104 Vancouver 54 and Ottawa 30. The lowest average rents were recorded for Trois-Rivires 431 and Chicoutimi-onuire 440.

| | October 1 | October 1 | October 2000 | October 2001 | October 2002 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Atlantic Region** | | | | | |
| St.ohns | 15.4 | 2 | 3. | 2.5 | 2. |
| Halifa | 5.5 | 3.6 | 3.6 | 2. | 2. |
| Saint ohn | .3 | 5.2 | 3.4 | 5.6 | 6.3 |
| **Quebec Region** | | | | | |
| Chicoutimi-onuire | 4. | 4. | 4.4 | 4.4 | 4. |
| Gatineau | 6. | 4. 4 | 1.4 | 0.6 | 0.5 |
| Montral | 4. | 3. 0 | 1.5 | 0.6 | 0. |
| ubec | 5.2 | 3.3 | 1.6 | 0. | 0.3 |
| Sherbrooke | .3 | .5 | 4. | 2.3 | 1. |
| Trois-Rivires | .5 | . | 6. | 4. | 3.0 |
| **Ontario Region** | | | | | |
| Hamilton | 3.2 | 1. | 1. | 1.3 | 1.5 |
| ingston | 5.4 | 3.4 | 1. | 1.5 | 0. |
| itchener | 1.5 | 1. 0 | 0. | 0. | 2.3 |
| ondon | 4.5 | 3.5 | 2.2 | 1.6 | 2.0 |
| Oshawa | 2.0 | 1. | 1. | 1.3 | 2.3 |
| Ottawa | 2.1 | 0. | 0.2 | 0. | 1. |
| St.Catharines-Niagara | 4.6 | 3.2 | 2.6 | 1. | 2.4 |
| Sudbury | .4 | 1.1 | . | 5. | 5.1 |
| Thunder Bay | .3 | .5 | 5. | 5. | 4. |
| Toronto | 0. | 0. | 0.5 | 0. | 2.5 |
| indsor | 4.3 | 2. | 1. | 2. | 3. |
| **Prairies Region** | | | | | |
| Calgary | 0.6 | 2. | 1.3 | 1.2 | 2. |
| Edmonton | 1. | 2.2 | 1.4 | 0. | 1. |
| Regina | 1. | 1. 4 | 1.4 | 2.1 | 1. |
| Saskatoon | 0. | 0. | 1. | 2. | 3. |
| innipeg | 4.0 | 3. 0 | 2.0 | 1.4 | 1.2 |
| **British Columbia Region** | | | | | |
| Abbotsford | .4 | 6. | 3. | 2.4 | 2.0 |
| Vancouver | 2. | 2. | 1.4 | 1.0 | 1.4 |
| Victoria | 3. | 3.6 | 1. | 0.5 | 1.5 |
| **Total 1** | 3.4 | 2.6 | 1.6 | 1.1 | 1. |

New Metropolitan Areas in 2001


## Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. e greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. e sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Throughout 2002 the Canadian economy has eperienced high levels of growth accompanied by ob creation. hile BC has shared in some of this epansion the province is more dependent on resource economies and lags at approimately half the national rate of growth.

eak international markets and lower commodity prices are the main factors suppressing BCs economic performance. Communities dependent on eports of lumber and value-added wood products were particularly hard-hit by the softwood trade dispute with the United States. To remain profitable in the face of the US duty on Canadian softwood eports wood processing companies in BCs interior have cut their production costs and increased volumes by closing inefficient sawmills in some communities and epanding production in others. The pattern of this reorganiation of the forestry sector will drive changes in local rental markets.

Overall BCs unemployment rate for October 2002 was .3 relatively unchanged from the .4 level recorded a year earlier. However domestic demand has supported ob gains that are not readily apparent by looking strictly at the unemployment rate. BCs labour force participation rate increased to 65.4 percent in October 2002 the highest level recorded since April 1. ncreasing numbers of people entering or re-entering the labour force drive up the unemployment rate and mask real employment gains.

ooking closer at the numbers Statistics Canada data indicate that almost 6200 part-time and 1400 full-time obs were created between October 2001 and October 2002 - increases of 15.3 and 1.2 respectively. Overall the number of obs in BC increased by about 4 in the past year. Average weekly wages also increased by 4.3 in the same period.

Modest population increases continue to support demand for rental housing. The net loss of inter-provincial migrants is abating and international migration levels are holding steady at approimately 30000 people per year. Two-thirds of all migrants will settle in the lower mainland and capital region and those who are coming to the province have a higher propensity to rent housing rather than buy into the home ownership market.

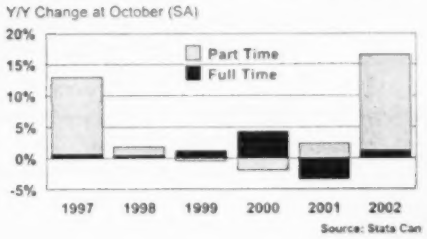
Given the weaker employment prospects in resource-based communities it is anticipated that demand for rental housing will remain soft in northern BC. Double-digit vacancy rates will persist as long as resource-based industries such as forestry and mining stay depressed. However it is likely that rising energy prices through 2003 will support employment in Northeastern BC and maintain levels of demand for rental housing.

**BC Labour Market Conditions**

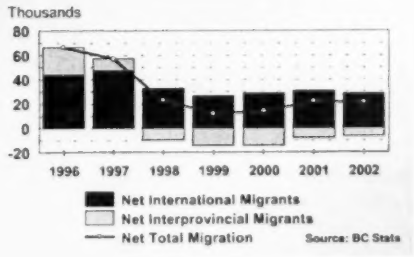
| Month of October | Employed 000's | Unemployed 000's | Unemployment Rate (%) | Avg. Weekly Earnings |
|---|---|---|---|---|
| 1997 | 1,846 | 173 | 8.9 | $ 615 |
| 1998 | 1,883 | 163 | 8.0 | $ 630 |
| 1999 | 1,911 | 145 | 7.1 | $ 632 |
| 2000 | 1,967 | 146 | 6.9 | $ 648 |
| 2001 | 1,923 | 161 | 7.7 | $ 644 |
| **2002** | **2,000** | **181** | **8.3** | **$ 672** |

Source: BC Stats

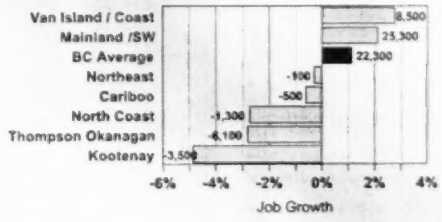
**BC Employment**
**Part-Time Leads BC Job Growth in 2002**




**BC Migration Trends**
**Four Quarters Ending June**




**Regional Employment Trends**
**2002 vs 2001***




Source: BC Stats
* Jan to Oct

## 2003 Forecast

Analysts predict that interest rate hikes will be delayed until the latter half of 2003. t is anticipated that competition from the homeownership sector will continue to take pressure off of rental markets in BC particularly in urban markets with strong employment growth. Vacancy rates in Vancouver which accounts for more than 60 of the rental units in BC will likely increase marginally to 1.6 over 2003. f rates in the rest of the province hold steady the provincial vacancy average will edge up to 3.5.

2001 saw a resurgence of institutional investors into new rental construction. Much of this development was focused in Vancouvers urban core and in rapidly growing municipalities.

n the Vancouver Census Metropolitan Area CMA completions of rental housing from September 2001 to September 2002 added 133 new units to the rental stock. Much of the new product has been built in the downtown core targeted largely to niche markets such as young urbanites who seek units with in-suite laundry and condo-uality amenities. Of the remaining new construction 163 units were completed in elowna 12 in Victoria 12 in Chilliwack 44 in Vernon and 32 in Prince George.

The supply of new units will continue to increase over 2003. As of October 2002 there were some 2500 rental units under construction up 24 over October 2001. Almost 6 of these units are in apartment structures and 0 are located in the Vancouver CMA. f the demand for condo homeownership remains strong developers are likely to convert some of these units for sale at or before completion.

ndeed smaller scale investors have added to a growing secondary rental market by purchasing and renting out condominium units over the last decade. A motivating factor has been the sharp downturn in stock markets. Plummeting stock prices have shifted some investor attention to rental properties that offer reasonable returns on euity and the security of a tangible asset.

Recent evidence suggests that an average of 20 of Greater Vancouver apartment condo units sold over the last 10 years were purchased by small-scale investor-owners. This trend was even more apparent in Vancouvers downtown core where up to 4 of the condo units sold were purchased by investors who intended to rent these properties.

## CMHC - Your Source of Rental Market Information

**The BC Rental Market Report** gives you the latest trends in vacancy rates and average rents for all apartment and townhouse structures of three or more self-contained units. To get ahead of your competition subscribe to ***FASTFAX*** and receive survey results the day they are released.

**Also Available:** Rental Market Reports are also available for many centres across Canada.

**To Subscribe call:**
isa Preston
Administrator Products and Services
BC &ukon Business Centre
Phone: 604 3-40
Fa: 604 3-4021
E-mail: lprestoncmhc-schl.gc.ca

## Table 1

### Vacancy Rates in Market Rental Apartment and Row Units by Bedroom Type, Urban centres in British Columbia

| Centre | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three+ Bedroom | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Abbotsford C.M.A. | 0.9 | 0.0 | 2.4 | 2.3 | 2.5 | 1.7 | 1.1 | ** | 2.4 | 2.0 |
| Campbell River | 17.6 | 10.2 | 13.1 | 11.7 | 18.2 | 12.5 | 27.8 | 2.2 | 17.4 | 11.5 |
| Chilliwack | ** | ** | 7.0 | 3.5 | 5.4 | 3.6 | 6.1 | 4.3 | 6.1 | 3.6 |
| Courtenay C.A. | 7.3 | 12.3 | 7.9 | 6.4 | 12.8 | 10.1 | 3.4 | 2.8 | 10.3 | 8.5 |
| Cranbrook | 21.7 | 14.7 | 8.3 | 7.9 | 8.8 | 6.6 | 7.9 | 7.5 | 8.9 | 7.2 |
| Dawson Creek | * | 13.8 | 7.7 | 10.0 | 16.7 | 15.2 | 18.1 | 24.8 | 12.3 | 14.6 |
| Duncan C.A. | 8.5 | 11.4 | 13.8 | 7.3 | 15.0 | 15.0 | 15.8 | 12.1 | 14.2 | 11.1 |
| Fort St. John | 1.3 | 4.1 | 2.9 | 9.7 | 2.6 | 5.8 | 6.8 | 7.3 | 3.2 | 7.4 |
| Kamloops | 5.6 | 8.6 | 4.2 | 4.7 | 3.8 | 3.7 | 1.6 | 3.9 | 3.8 | 4.3 |
| Kelowna | 0.9 | 5.4 | 1.1 | 1.7 | 1.3 | 1.8 | 2.2 | 0.9 | 1.3 | 1.8 |
| Kitimat | 0.0 | 11.1 | 41.2 | 47.4 | 28.1 | 41.9 | 28.9 | 34.8 | 30.5 | 41.1 |
| Nanaimo | 4.5 | 1.3 | 2.8 | 3.9 | 4.8 | 3.4 | 4.5 | 1.2 | 3.9 | 3.3 |
| Penticton | 6.6 | 7.3 | 5.6 | 1.7 | 4.3 | 2.2 | 4.5 | 1.9 | 5.0 | 2.3 |
| Port Alberni | 8.8 | 11.6 | 20.7 | 25.1 | 19.9 | 17.8 | 16.1 | 13.1 | 19.2 | 19.8 |
| Powell River | 21.4 | 23.1 | 20.5 | 30.6 | 20.7 | 22.9 | 44.2 | 47.1 | 22.7 | 28.3 |
| Prince George | 21.1 | 13.7 | 11.7 | 12.6 | 9.4 | 10.5 | 15.7 | 17.2 | 12.2 | 12.6 |
| Prince Rupert | 20.3 | 29.0 | 20.0 | 26.6 | 27.8 | 29.5 | 32.0 | 38.1 | 25.4 | 30.2 |
| Quesnel | * | 15.4 | 30.6 | 29.8 | 27.6 | 22.9 | 29.9 | 24.2 | 28.9 | 25.1 |
| Salmon Arm | 29.4 | 17.4 | 13.8 | 6.1 | 7.3 | 2.5 | 8.3 | ** | 10.9 | 4.8 |
| Squamish | ** | 1.6 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Terrace | ** | ** | 22.8 | ** | 18.7 | 37.1 | 11.1 | 28.9 | 19.4 | 35.3 |
| Vancouver C.M.A. | 1.1 | 0.9 | 1.0 | 1.5 | 1.0 | 1.2 | 1.0 | 1.7 | 1.0 | 1.4 |
| Vernon | 4.4 | 6.4 | 5.6 | 3.7 | 6.7 | 6.5 | 9.4 | 9.4 | 6.4 | 5.7 |
| Victoria C.M.A. | 1.4 | 2.5 | 0.4 | 1.4 | 0.4 | 1.3 | 0.2 | 0.8 | 0.5 | 1.5 |
| Williams Lake | * | 31.8 | 20.7 | 29.1 | 16.6 | 32.6 | 20.0 | 31.3 | 18.3 | 31.3 |
| **Weighted Average** | **2.2** | **2.4** | **2.1** | **2.7** | **3.8** | **4.1** | **6.1** | **6.6** | **2.9** | **3.3** |

Notes for tables 1 - 6:

1. Privately initiated structures with three or more units.

2. C.A. = Census Agglomeration; C.M.A. = Census Metropolitan Area.

3. ** data has been suppressed

## Table 2

### Vacancy Rates in Market Rental Apartment Units by Number of Bedrooms, Urban Centres in British Columbia

| Centre | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three+ Bedroom | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Abbotsford C.A. | 0.9 | 0.0 | 2.5 | 2.4 | 2.5 | 1.8 | 0.0 | ** | 2.4 | 2.0 |
| Campbell River | 18.8 | 10.9 | 12.2 | 12.7 | 17.8 | 11.7 | 16.7 | 4.3 | 15.9 | 11.7 |
| Chilliwack | ** | ** | 6.8 | 3.6 | 5.5 | 3.6 | ** | ** | 5.9 | 3.5 |
| Courtenay C.A. | 4.0 | 13.5 | 6.4 | 5.3 | 10.6 | 9.4 | 2.3 | 5.6 | 8.6 | 8.1 |
| Cranbrook | 17.1 | 13.0 | 8.4 | 7.4 | 9.4 | 7.3 | 8.5 | 10.4 | 9.3 | 7.6 |
| Dawson Creek | ** | 13.8 | 7.1 | 10.3 | 13.4 | 13.6 | 9.4 | 19.7 | 9.1 | 12.6 |
| Duncan C.A. | 5.9 | 11.4 | 13.9 | 7.2 | 14.8 | 15.2 | 27.8 | ** | 14.3 | 11.3 |
| Fort St. John | 1.3 | 4.1 | 2.7 | 10.2 | 1.9 | 6.1 | ** | 7.8 | 2.2 | 7.8 |
| Kamloops | 5.6 | 8.6 | 4.2 | 4.7 | 3.4 | 3.7 | 1.7 | 3.3 | 3.8 | 4.3 |
| Kelowna | 0.9 | 5.5 | 1.1 | 1.7 | 1.1 | 1.6 | 0.8 | 0.0 | 1.1 | 1.7 |
| Kitimat | 0.0 | 11.1 | 41.2 | 47.4 | 27.4 | 41.4 | ** | ** | 29.9 | 41.0 |
| Nanaimo | 4.7 | 1.3 | 2.6 | 3.8 | 4.7 | 3.7 | 4.9 | 1.8 | 3.8 | 3.4 |
| Penticton | 6.8 | 7.4 | 5.6 | 1.7 | 3.8 | 1.5 | ** | 0.0 | 4.9 | 2.0 |
| Port Alberni | 8.8 | 11.6 | 19.8 | 25.3 | 19.6 | 18.4 | 28.6 | 10.4 | 19.5 | 20.7 |
| Powell River | 23.1 | 25.0 | 20.5 | 30.6 | 21.4 | 23.3 | 50.0 | 46.2 | 23.0 | 28.3 |
| Prince George | 20.9 | 13.8 | 11.8 | 12.7 | 9.6 | 10.6 | ** | ** | 12.2 | 11.9 |
| Prince Rupert | 22.1 | ** | 20.6 | 26.7 | 28.7 | 28.0 | 15.3 | 24.9 | 23.4 | 27.5 |
| Quesnel | ** | 15.4 | 29.6 | 28.4 | 27.5 | 23.9 | 39.9 | ** | 28.5 | 25.1 |
| Salmon Arm | 29.4 | 17.4 | 14.0 | 6.2 | 7.3 | 1.6 | 16.7 | ** | 11.5 | 4.3 |
| Squamish | ** | 1.6 | 3.3 | 0.0 | 0.7 | 2.4 | 4.9 | 7.8 | 6.9 | 2.4 |
| Terrace | ** | ** | 23.4 | ** | 23.4 | ** | ** | 30.2 | 23.6 | 40.5 |
| Vancouver C.M.A. | 1.1 | 0.9 | 1.0 | 1.5 | 1.0 | 1.2 | 1.3 | 2.0 | 1.0 | 1.4 |
| Vernon | 4.5 | 6.5 | 5.9 | 2.7 | 7.0 | 6.8 | 14.4 | 11.9 | 7.0 | 5.4 |
| Victoria C.M.A. | 1.4 | 2.6 | 0.4 | 1.4 | 0.4 | 1.3 | 0.2 | 0.9 | 0.5 | 1.5 |
| Williams Lake C.A. | ** | 15.4 | 18.5 | 31.5 | 15.1 | 37.4 | ** | 38.5 | 17.2 | 35.0 |
| **Weighted Average** | **2.2** | **2.4** | **2.1** | **2.6** | **3.6** | **3.9** | **5.3** | **5.4** | **2.6** | **3.1** |

** = Not Available.

## Table 3

### Vacancy Rates in Private Townhouse Rental Units by Number of Bedrooms, Urban centres in British Columbia

| Centre | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three + Bedroom | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Abbotsford C.M.A. | ** | ** | 2.4 | ** | ** | ** | 1.5 | ** |
| Campbell River | ** | 4.1 | ** | 15.7 | 35.8 | 0.0 | 23.3 | 10.8 |
| Chilliwack | ** | ** | 4.3 | 3.3 | 9.5 | 9.5 | 7.9 | 5.4 |
| Courtenay C.A. | 58.8 | 43.8 | 21.6 | 13.0 | 4.1 | 1.4 | 17.4 | 10.0 |
| Cranbrook | ** | 18.8 | 6.2 | 3.7 | 7.7 | 6.6 | 7.8 | 6.2 |
| Dawson Creek | ** | ** | 27.3 | ** | 24.5 | ** | 26.1 | ** |
| Duncan C.A. | 11.9 | 8.6 | 16.4 | 13.5 | 11.3 | 7.6 | 13.6 | 9.4 |
| Fort St. John | 5.1 | 5.1 | 5.4 | 4.5 | 7.4 | 7.3 | 6.3 | 5.9 |
| Kamloops C.A. | 7.1 | 7.1 | 6.0 | 3.4 | 1.5 | 4.2 | 3.8 | 4.0 |
| Kelowna | 0.0 | 3.1 | 2.2 | 2.4 | 3.7 | 1.8 | 2.5 | 2.3 |
| Kitimat | - | - | 32.7 | 46.0 | 32.3 | 38.9 | 32.4 | 41.1 |
| Nanaimo | 10.8 | 1.1 | 6.0 | 0.6 | 4.0 | 0.0 | 5.6 | 1.6 |
| Penticton | ** | ** | ** | 7.5 | 4.2 | 2.2 | 6.1 | 4.5 |
| Port Alberni | ** | ** | 22.4 | 11.9 | 10.3 | 14.4 | 17.3 | 13.9 |
| Powell River | - | - | ** | ** | ** | ** | 14.8 | 29.6 |
| Prince George | ** | 8.8 | ** | 9.2 | ** | 22.6 | 12.8 | 17.4 |
| Prince Rupert | 10.0 | 25.0 | 15.4 | 50.0 | ** | ** | ** | 47.0 |
| Quesnel | ** | 50.0 | ** | 13.9 | 28.7 | 25.5 | 29.9 | 25.1 |
| Salmon Arm | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 5.0 | 10.0 |
| Squamish | - | - | ** | ** | ** | ** | ** | 7.6 |
| Terrace | ** | ** | 3.5 | 13.1 | ** | ** | 6.5 | 18.8 |
| Vancouver C.M.A. | 2.5 | 0.9 | 0.5 | 1.0 | 0.7 | 1.4 | 0.7 | 1.3 |
| Vernon | 2.6 | 14.5 | 1.8 | 1.8 | 1.1 | 5.5 | 1.8 | 7.6 |
| Victoria C.M.A. | 0.9 | 2.6 | 0.5 | 1.9 | 0.2 | 0.7 | 0.4 | 1.3 |
| Williams Lake | 4.5 | 18.1 | 18.9 | 17.6 | 17.3. | 29.5 | 18.4 | 24.7 |
| **Weighted Average** | **9.1** | **7.3** | **7.2** | **6.0** | **6.7** | **7.7** | **7.1** | **7.0** |

** = Data Suppressed

- = No Units reported in survey universe.

## Table 4

### Average Rents in Market Rental Apartment Units by Bedroom Type, Urban Centres in British Columbia

| Centre | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three+ Bedroom | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Abbotsford C.A. | 420 | 439 | 517 | 530 | 645 | 650 | 746 | ** |
| Campbell River | 361 | 374 | 432 | 443 | 508 | 515 | 603 | 606 |
| Chilliwack | ** | ** | 476 | 489 | 601 | 624 | ** | ** |
| Courtenay C.A. | 348 | 350 | 451 | 458 | 541 | 549 | 604 | 608 |
| Cranbrook | 353 | 345 | 443 | 437 | 535 | 527 | 581 | 579 |
| Dawson Creek | ** | 390 | 441 | 442 | 546 | 536 | 451 | 577 |
| Duncan C.A. | 393 | 401 | 457 | 455 | 552 | 569 | 655 | ** |
| Fort St. John | 414 | 469 | 489 | 552 | 587 | 646 | ** | 678 |
| Kamloops | 427 | 432 | 490 | 496 | 600 | 600 | 711 | 709 |
| Kelowna | 464 | 478 | 541 | 559 | 663 | 680 | 722 | 736 |
| Kitimat | 396 | 396 | 445 | 417 | 486 | 482 | ** | ** |
| Nanaimo | 381 | 388 | 474 | 490 | 574 | 592 | 676 | 695 |
| Penticton | 373 | 380 | 463 | 470 | 562 | 571 | ** | 650 |
| Port Alberni | 344 | 324 | 370 | 375 | 484 | 489 | 513 | 520 |
| Powell River | 332 | 335 | 409 | 437 | 477 | 464 | 551 | 558 |
| Prince George | 413 | 398 | 479 | 469 | 569 | 557 | ** | ** |
| Prince Rupert | 388 | 354 | 467 | 436 | 561 | 507 | 597 | 601 |
| Quesnel | ** | ** | 355 | 351 | 402 | 420 | 487 | ** |
| Salmon Arm | 375 | 394 | 501 | 490 | 609 | 604 | 603 | ** |
| Squamish | 431 | 406 | 525 | 532 | 613 | 615 | 679 | 691 |
| Terrace | ** | ** | 477 | ** | 557 | ** | ** | 612 |
| Vancouver C.M.A. | 621 | 638 | 726 | 743 | 919 | 954 | 1060 | 1127 |
| Vernon | 385 | 383 | 475 | 483 | 561 | 560 | 599 | 591 |
| Victoria C.M.A. | 482 | 501 | 592 | 605 | 751 | 771 | 853 | 864 |
| Williams Lake C.A. | ** | 333 | 452 | 422 | 537 | 512 | ** | 626 |
| **Weighted Average** | **573** | **584** | **665** | **679** | **772** | **795** | **874** | **919** |

** = Not Available.

## Table 5

### Average Rents in Market Rental Townhouse Units by Bedroom Type, October 2002, Urban Centres in British Columbia

| Centre | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three + Bedroom | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| Abbotsford C.A. | ** | ** | 674 | ** | ** | ** | 805 | ** |
| Campbell River | ** | 434 | ** | 519 | 569 | 595 | 513 | 515 |
| Chilliwack | ** | ** | 603 | 610 | 657 | 660 | 606 | 611 |
| Courtenay C.A. | 411 | 397 | 494 | 493 | 659 | 661 | 549 | 545 |
| Cranbrook | ** | 420 | 538 | 533 | 629 | 630 | 570 | 568 |
| Dawson Creek | ** | ** | 536 | ** | 597 | ** | 557 | ** |
| Duncan C.A. | 482 | 483 | 535 | 550 | 660 | 679 | 575 | 589 |
| Fort St. John | 504 | 547 | 664 | 687 | 808 | 829 | 709 | 734 |
| Kamloops | 393 | 398 | 679 | 672 | 774 | 772 | 720 | 716 |
| Kelowna | 425 | 489 | 612 | 631 | 736 | 747 | 635 | 649 |
| Kitimat | - | - | 428 | 419 | 509 | 493 | 485 | 470 |
| Nanaimo | 424 | 426 | 567 | 596 | 647 | 672 | 566 | 583 |
| Penticton | ** | ** | ** | 578 | 725 | 733 | 669 | 669 |
| Port Alberni | ** | ** | 484 | 467 | 515 | 493 | 493 | 472 |
| Powell River | - | - | ** | ** | ** | ** | 503 | 489 |
| Prince George | ** | ** | ** | 575 | ** | 547 | 593 | 578 |
| Prince Rupert | 352 | 516 | 594 | 550 | ** | ** | ** | 570 |
| Quesnel | ** | 305 | ** | 441 | 478 | 507 | 458 | 481 |
| Salmon Arm | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 604 | 636 |
| Squamish | - | - | ** | ** | ** | ** | ** | 670 |
| Terrace | ** | ** | 604 | 587 | ** | ** | 613 | 593 |
| Vancouver C.M.A. | 709 | 665 | 1,001 | 996 | 1,105 | 1,154 | 1,065 | 1,091 |
| Vernon | 396 | 416 | 548 | 553 | 651 | 663 | 534 | 551 |
| Victoria C.M.A. | 533 | 557 | 750 | 767 | 997 | 1,039 | 848 | 880 |
| Williams Lake | 420 | 418 | 506 | 484 | 627 | 574 | 572 | 530 |
| **Weighted Average** | **483** | **503** | **695** | **697** | **871** | **896** | **775** | **785** |

** = Not Available.

- = No Units reported in survey universe

## Table 6

### Survey Universe and Vacancies of Market Rental Apartment and Row Units by Bedroom Type, October 2002, Urban centres in British Columbia

| Centre | Bachelor | | One Bedroom | | Two Bedroom | | Three+ Bedroom | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vac | Univ | Vac | Univ | Vac | Univ | Vac | Univ | Vac | Univ |
| Abbotsford C.A. | 0 | 122 | 44 | 1,855 | 35 | 2,126 | ** | ** | 86 | 4,363 |
| Campbell River | 5 | 49 | 51 | 436 | 106 | 849 | 2 | 92 | 164 | 1,426 |
| Chilliwack | ** | ** | 44 | 1,240 | 42 | 1,173 | 7 | 164 | 97 | 2,673 |
| Courtenay C.A. | 10 | 81 | 36 | 561 | 127 | 1,255 | 6 | 215 | 179 | 2,112 |
| Cranbrook | 5 | 34 | 29 | 369 | 52 | 790 | 16 | 214 | 102 | 1,407 |
| Dawson Creek | 8 | 60 | 43 | 425 | 53 | 350 | 44 | 178 | 148 | 1,013 |
| Duncan C.A. | 8 | 70 | 55 | 751 | 102 | 679 | 15 | 124 | 180 | 1,624 |
| Fort St. John | 3 | 76 | 66 | 679 | 49 | 836 | 16 | 223 | 134 | 1,814 |
| Kamloops | 13 | 151 | 77 | 1,645 | 70 | 1,905 | 15 | 381 | 175 | 4,082 |
| Kelowna | 6 | 117 | 29 | 1,651 | 41 | 2,349 | 2 | 237 | 78 | 4,354 |
| Kitimat | 3 | 27 | 99 | 209 | 191 | 456 | 49 | 141 | 342 | 833 |
| Nanaimo | 4 | 348 | 65 | 1,655 | 57 | 1,679 | 3 | 248 | 129 | 3,930 |
| Penticton | 10 | 143 | 18 | 1,051 | 21 | 949 | 2 | 108 | 51 | 2,251 |
| Port Alberni | 8 | 69 | 120 | 479 | 87 | 488 | 19 | 145 | 234 | 1,181 |
| Powell River | 3 | 13 | 89 | 291 | 64 | 280 | 24 | 51 | 180 | 635 |
| Prince George | 41 | 299 | 156 | 1,245 | 176 | 1,679 | 117 | 680 | 490 | 3,902 |
| Prince Rupert | 29 | 100 | 101 | 378 | 116 | 394 | 84 | 221 | 330 | 1,093 |
| Quesnel | 2 | 13 | 67 | 225 | 78 | 341 | 40 | 165 | 187 | 744 |
| Salmon Arm | 3 | 17 | 11 | 179 | 5 | 210 | ** | ** | 21 | 439 |
| Squamish | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 13 | 405 |
| Terrace | ** | ** | ** | ** | 121 | 325 | 38 | 131 | 234 | 663 |
| Vancouver C.M.A. | 104 | 11,432 | 1,021 | 66,307 | 334 | 27,224 | 86 | 4,934 | 1,545 | 109,897 |
| Vernon | 7 | 111 | 33 | 911 | 65 | 1,005 | 22 | 235 | 128 | 2,262 |
| Victoria C.M.A. | 67 | 2,640 | 189 | 13,517 | 100 | 7,478 | 7 | 909 | 364 | 24,545 |
| Williams Lake | 7 | 22 | 87 | 299 | 158 | 485 | 59 | 187 | 311 | 994 |
| **Total** | **383** | **16,237** | **2,577** | **96,790** | **2,272** | **55,936** | **691** | **10,404** | **5,923** | **179,367** |

Vac = Vacant.

Univ = Universe



© 2002Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

# APPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Les faits saillants en un coup d'oeil

- Le taux d'inoccupation moyen de l'ensemble des logements locatifs a monté en Colombie-Britannique : il est passé de 2,9 % en 2001 à 3,3 % en 2002. Bien que la proportion de logements vacants se soit accrue dans la majorité des régions, certains facteurs économiques et démographiques continuent d'avoir une incidence fort différente d'une région à l'autre de la province.

- Les taux d'inoccupation les plus faibles ont été affichés à Vancouver (1,4 %), à Victoria (1,5 %) et à Kelowna (1,7 %). Dans ces centres urbains, la demande de logements locatifs a été tempérée par la croissance de l'emploi et par les taux d'intérêt exceptionnellement bas, qui ont incité nombre de locataires à accéder à la propriété. Par ailleurs, l'achèvement de nouveaux logements locatifs dans ces régions en 2002 a également contribué à rapprocher ces marchés du point d'équilibre.

- Par contre, dans le nord de la province, de nombreuses collectivités sont aux prises avec une décroissance démographique et font face à des taux d'inoccupation dans les deux chiffres à la suite du ralentissement des secteurs de la foresterie et des mines. Les municipalités de Kitimat, de Terrace et de Williams Lake ont affiché les taux d'inoccupation les plus élevés de la province, soit respectivement 41,1 %, 35,3 % et 31,3 %. De même, l'offre est demeurée excédentaire dans bon nombre de centres urbains situés dans les Kootenays et le nord de l'île de Vancouver, où la demande a faibli.
- Les loyers ont crû à un rythme égal ou inférieur au taux d'inflation dans la plupart des centres urbains de la Colombie-Britannique. Le loyer moyen des maisons en rangée et des appartements de deux chambres s'est accru respectivement de 1,3 % et de 3 %. L'augmentation du coût de l'assurance habitation et de l'énergie pourrait exercer une pression à la hausse sur les loyers au cours de la prochaine année.

- Il est probable que le taux d'inoccupation des grands centres urbains se maintiendra ou croîtra légèrement en 2003. Les collectivités dépendantes des ressources naturelles dans le nord de la province continueront d'afficher des taux d'inoccupation élevés tant que le litige sur le commerce du bois d'oeuvre n'aura pas été réglé et que la demande internationale d'exportations de la Colombie-Britannique ne se sera pas améliorée.

## SOMMAIRE

### Analyse - Tendances en Colombie-Britannique

Les faits saillants en un coup d'oeil
Les marchés locatifs serrés des centres urbains s'assouplissent en 2002
Le loyer moyen a tendance à croître
Survol national
Méthode d'enquête de la SCHL
Économie de la Colombie-Britannique : la demande de logements locatifs demeure ferme
Offre de logements locatifs en Colombie-Britannique
Prévisions pour 2003

Tableaux - Résultats selon le marché
1. Taux d'inoccupation global des appartements et des maisons en rangée
2. Taux d'inoccupation des appartements
3. Taux d'inoccupation des maisons en rangée
4. Loyer moyen des appartements
5. Loyer moyen des maisons en rangée
6. Stock de logements locatifs et nombre de logements vacants selon le marché

SCHL - Analyse de marché
Michael Mortensen, analyste de marché
Centre d'affaires de la C.-B. et du Yukon
Courriel : mmortens@cmhc-schl.gc.ca
Téléphone : (604) 737-4057
Télécopieur : (604) 737-4021

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION
Canada

Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, réalisée annuellement en octobre, le taux d'inoccupation moyen de l'ensemble des appartements et des maisons en rangée de la Colombie-Britannique s'est fixé à 3,3 % en octobre 2002, contre 2,9 % en octobre 2001.

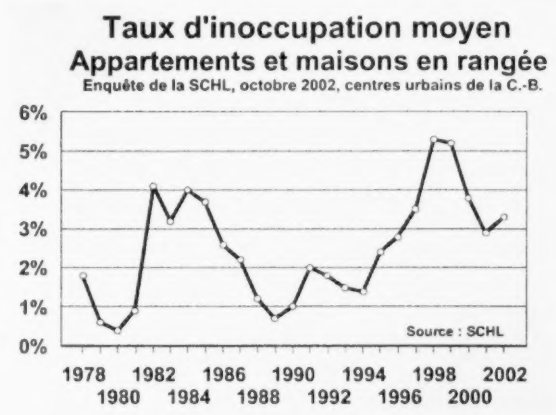
Il est difficile de décrire l'état général des marchés locatifs de la Colombie-Britannique, parce que chacun est influencé par des facteurs économiques et démographiques propres à chaque région. Ainsi, la vive demande dans les centres urbains à forte densité de population du sud de la province contraste nettement avec l'offre excédentaire manifeste dans les collectivités dépendantes des ressources naturelles dans le nord de la province.

Le marché est cependant plus équilibré en 2002 pour les locataires à la recherche d'un logement locatif dans les trois plus grandes villes de la Colombie-Britannique. La croissance démographique et les gains réalisés au chapitre de l'emploi continuent de soutenir la demande de logements locatifs. Toutefois, la bonne performance économique du marché de la propriété a commencé à avoir un effet modérateur non négligeable sur le marché locatif. Les faibles taux hypothécaires ont motivé nombre de personnes à délaisser le marché locatif pour accéder à la propriété. En Colombie-Britannique, les ventes cumulatives d'habitations d'une année à l'autre ont atteint des sommets inégalés depuis 10 ans, et les mises en chantier résidentielles sont en progression de 25 % par rapport à la même période en 2001. Les taux d'inoccupation ont aussi fléchi en raison de légers ajouts à l'offre de logements neufs dans les grands centres urbains.

Les taux d'inoccupation dans les agglomérations de Vancouver, de Victoria et de Kelowna ont été les plus bas de la province en 2002, mais tous ont cependant augmenté en un an. Le marché locatif de l'agglomération de Vancouver est le plus serré de la province, en 2002 : le taux d'inoccupation y est passé de 1,0 % à 1,4 %. À Victoria, où les logements locatifs vacants étaient les plus rares au Canada en 2001, le taux d'inoccupation a crû d'un point de pourcentage entier pour s'établir à 1,5 %. De même, à Kelowna, le troisième centre urbain en importance de la province, le taux est passé de 1,3 % à 1,8 %.

Par contre, de nombreuses collectivités dépendantes du secteur des ressources naturelles dans le nord de la Colombie-Britannique ont affiché un taux d'inoccupation dans les deux chiffres en 2002. En raison de la faiblesse des marchés internationaux et du conflit qui oppose le Canada aux États-Unis dans le dossier du commerce des produits de bois d'oeuvre, des emplois ont été perdus, ce qui s'est soldé par une migration nette négative dans plusieurs collectivités du nord. Au moment de l'enquête, Kitimat affichait le taux d'inoccupation global le plus élevé de la province, soit 41,1 %. La plus forte hausse du taux d'inoccupation en 2002 a été enregistrée à Terrace, où le taux est passé de 19,4 % à 35,3 %.

À Prince George également, le marché locatif est étroitement lié au secteur des ressources naturelles. Toutefois, cette grande ville du nord possède une économie plus diversifiée, et elle est moins ébranlée lors des périodes difficiles. Le taux d'inoccupation global y a également légèrement augmenté en un an : il est passé de 12,2 % à 12,6 %. En raison de la vigueur du secteur du pétrole et du gaz, des collectivités du nord-est de la province font également exception à la tendance générale observée dans le nord. À Fort St. John, même si le taux d'inoccupation est passé de 3,2 % à 7,4 % d'une année à l'autre, le loyer moyen a crû dans toutes les catégories de logements.



## Le loyer moyen a tendance à croître

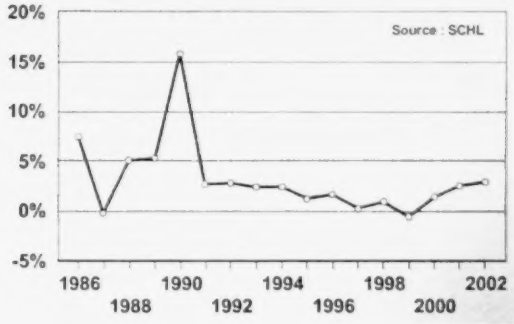
Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, réalisée annuellement en octobre, même si les taux d'inoccupation ont progressé en Colombie-Britannique, le loyer moyen des appartements situés dans les centres urbains a légèrement crû en 2002, soit à peu près au même rythme que l'inflation.

Les hausses de loyer ont été plus importantes du côté des grands logements. Le loyer moyen des logements de deux et de trois chambres a crû respectivement de 3 % et de 5,2 %. En comparaison, l'indice des prix à la consommation est resté à 3 % au Canada en octobre 2002. Ces augmentations sont attribuables aux coûts d'exploitation accrus et au roulement plus élevé des locataires (qui quittent le marché locatif pour accéder à la propriété).

Les loyers moyens les plus hauts ont été recensés dans les marchés urbains les plus importants. L'agglomération de Vancouver a affiché le loyer mensuel le plus élevé pour un appartement de deux chambres (954 $), suivi de Victoria (771 $) et de Kelowna (680 $).

À l'inverse, les loyers moyens les plus bas ont été recensés principalement dans les régions de la province qui sont dépendantes du secteur des ressources naturelles. Le loyer moyen global (appartements et maisons en rangée) des logements de deux chambres a reculé de 3,8 % à Williams Lake, de 1,9 % à Terrace et de 0,8 % à Kitimat. Parmi les régions du nord, seule Fort St. John fait exception : le loyer moyen des appartements de deux chambres y a crû de 10 %, et celui des maisons en rangée de deux chambres, de 3,5 %.

**Les loyers moyens de la C.-B. croissent en 2002**
**Variation annuelle (en %)**
**Appartements de deux chambres**




## Définitions

**Logement vacant** : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement pendant toute la durée de l'enquête.

**Loyer** : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. Pour le calcul de la moyenne pondérée des loyers figurant dans la présente publication, aucun ajustement n'a été apporté au loyer en fonction des services publics fournis.

**Immeuble d'appartements locatifs** : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

**Ensemble locatif de maisons en rangée** : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

## Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, ainsi qu'aux logements locatifs et coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

En octobre 2002, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada a progressé, pour atteindre 1,7 %, contre 1,1 % un an plus tôt. Il s'agit de la première hausse du taux d'inoccupation depuis 1992. L'accession à la propriété a été un facteur déterminant de cette hausse. Puisque les taux hypothécaires actuels sont à leur plus bas niveau depuis 40 ans, il coûte moins cher d'acheter un logement, et de nombreuses personnes en ont profité.

Dix-sept des 28 RMR du Canada ont affiché des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), à Sudbury, à Chicoutimi-Jonquière et à Thunder Bay, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Kingston. Toutes les RMR ont affiché des taux d'inoccupation inférieurs à 1 %.

Au cours de la dernière année, les taux d'inoccupation ont augmenté dans huit RMR sur 11 en Ontario, et dans deux sur six au Québec. Dans l'Ouest canadien et les Prairies, le taux d'inoccupation s'est accru dans cinq des huit RMR, soit à Calgary, à Edmonton, à Saskatoon, à Vancouver et à Victoria. En revanche, il a reculé à Abbotsford, à Regina et à Winnipeg. En ce qui concerne le Canada atlantique, le taux d'inoccupation s'est élevé à 6,3 % à Saint John (N.-B.). Il s'agit du taux le plus élevé parmi les RMR du Canada.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL réalisée en 2002 révèle que le loyer moyen des appartements de deux chambres a crû dans toutes les RMR, sauf à Thunder Bay, où il est resté inchangé. L'augmentation la plus forte (8,4 %) s'est produite à Edmonton. Halifax a affiché la seconde hausse en importance, soit 4,6 %. À Gatineau, à Sudbury, à Montréal et à Windsor, les loyers moyens ont également progressé de plus de 4 %. Les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres ont à nouveau été observés à Toronto (1 047 $), à Vancouver (954 $) et à Ottawa (930 $); les plus faibles ont été relevés à Trois-Rivières (431 $) et à Chicoutimi-Jonquière (440 $).

| | Octobre 1998 | Octobre 1999 | Octobre 2000 | Octobre 2001 | Octobre 2002 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Région de l'Atlantique** | | | | | |
| St. John's | 15,4 | 9,2 | 3,8 | 2,5 | 2,7 |
| Halifax | 5,5 | 3,6 | 3,6 | 2,8 | 2,7 |
| Saint John | 7,3 | 5,2 | 3,4 | 5,6 | 6,3 |
| **Région du Québec** | | | | | |
| Chicoutimi-Jonquière | 4,8 | 4,9 | 4,4 | 4,4 | 4,9 |
| Gatineau | 6,7 | 4,4 | 1,4 | 0,6 | 0,5 |
| Montréal | 4,7 | 3,0 | 1,5 | 0,6 | 0,7 |
| Québec | 5,2 | 3,3 | 1,6 | 0,8 | 0,3 |
| Sherbrooke | 7,3 | 7,6 | 4,7 | 2,3 | 1,8 |
| Trois-Rivières | 8,5 | 7,9 | 6,8 | 4,7 | 3,0 |
| **Région de l'Ontario** | | | | | |
| Hamilton | 3,2 | 1,9 | 1,7 | 1,3 | 1,6 |
| Kingston* | 5,4 | 3,4 | 1,8 | 1,5 | 0,9 |
| Kitchener | 1,5 | 1,0 | 0,7 | 0,9 | 2,3 |
| London | 4,5 | 3,5 | 2,2 | 1,6 | 2,0 |
| Oshawa | 2,0 | 1,7 | 1,7 | 1,3 | 2,3 |
| Ottawa | 2,1 | 0,7 | 0,2 | 0,8 | 1,9 |
| St. Catharines-Niagara | 4,6 | 3,2 | 2,6 | 1,9 | 2,4 |
| Sudbury | 9,4 | 11,1 | 7,7 | 5,7 | 5,1 |
| Thunder Bay | 9,3 | 7,5 | 5,8 | 5,8 | 4,7 |
| Toronto | 0,8 | 0,9 | 0,6 | 0,9 | 2,5 |
| Windsor | 4,3 | 2,7 | 1,9 | 2,9 | 3,9 |
| **Région des Prairies** | | | | | |
| Calgary | 0,6 | 2,8 | 1,3 | 1,2 | 2,9 |
| Edmonton | 1,9 | 2,2 | 1,4 | 0,9 | 1,7 |
| Regina | 1,7 | 1,4 | 1,4 | 2,1 | 1,9 |
| Saskatoon | 0,8 | 0,9 | 1,7 | 2,9 | 3,7 |
| Winnipeg | 4,0 | 3,0 | 2,0 | 1,4 | 1,2 |
| **Région de la Colombie-Britannique** | | | | | |
| Abbotsford* | 7,4 | 6,7 | 3,7 | 2,4 | 2,0 |
| Vancouver | 2,7 | 2,7 | 1,4 | 1,0 | 1,4 |
| Victoria | 3,8 | 3,6 | 1,8 | 0,5 | 1,5 |
| **Total (1)** | 3,4 | 2,6 | 1,6 | 1,1 | 1,7 |

* Régions métropolitaines de recensement créées en 2001


## Remerciements

L'Enquete sur les logements locatifs n'aurait pu être realisee sans la cooperation de nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur devouement et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincerement que ces clients et tout le secteur de l'habitation profiteront des résultats de ce travail.

# Économie de la Colombie-Britannique : la demande de logements locatifs demeure ferme

Tout au long de 2002, l'économie canadienne a connu une forte croissance, qui a favorisé la création d'emplois. L'économie de la Colombie-Britannique (C.-B.) a pris de l'expansion, mais, puisqu'elle est plus tributaire du secteur des ressources naturelles que les autres provinces, son taux de croissance est d'environ 50 % inférieur au taux de croissance national.

La déprime des marchés internationaux et le bas prix des produits de base sont les principaux facteurs qui modèrent la performance économique de la C.-B. Les collectivités qui dépendent des exportations de bois d'oeuvre et de produits du bois à valeur ajoutée ont été particulièrement touchées par le litige sur le commerce du bois d'oeuvre entre le Canada et les États-Unis. Afin de rester rentable malgré les droits de douane américains imposés aux exportations de bois d'oeuvre canadien, les entreprises de transformation du bois situées dans la région intérieure de la C.-B. ont réduit leurs coûts de production et accru leurs volumes en fermant les scieries non rentables de certaines collectivités pour transférer leurs activités ailleurs en C.-B. Cette réorganisation du secteur forestier influera sur les marchés locatifs locaux.

Le taux de chômage global de la C.-B. s'est chiffré à 8,3 % en octobre 2002, soit pratiquement au même niveau qu'à la même période en 2001 (8,4 %). Cependant, la demande intérieure a favorisé la création d'emplois, mais ces gains ne se voient pas à la simple lecture du taux de chômage. Le taux de participation au marché du travail s'est accru dans la province pour atteindre 65,4 % en octobre 2002, le niveau le plus élevé depuis avril 1999. Le nombre accru de personnes faisant leur entrée ou leur réintégration sur le marché a fait augmenter le taux de chômage, mais cette variable masque les gains réels réalisés au chapitre de l'emploi.

Un examen attentif des données compilées par Statistique Canada montre que près de 62 800 emplois à temps partiel et 18 400 emplois à plein temps ont été créés entre octobre 2001 et octobre 2002, ce qui représente des hausses respectives de 15,3 % et de 1,2 %. Dans l'ensemble, le nombre d'emplois a crû d'environ 4 % en C.-B. sur un an. Les gains hebdomadaires moyens ont progressé au même rythme (4,3 %) pendant cette période.

Une légère croissance démographique continue de soutenir la demande de logements locatifs. La perte nette au chapitre de la migration interprovinciale est en voie de se résorber, tandis que la migration internationale se maintient à environ 30 000 arrivants par année. Les deux tiers de tous les migrants s'établissent dans les régions du Lower Mainland et de la capitale, et les arrivants ont plus tendance à louer qu'à acheter leur logement.

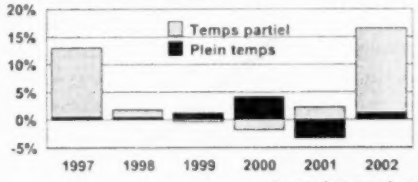
Étant donné les perspectives d'emploi moins prometteuses dans les collectivités dépendantes des ressources naturelles, la demande de logements locatifs devrait demeurer faible dans le nord de la C.-B. Les taux d'inoccupation resteront dans les deux chiffres tant qu'il n'y aura pas de reprise dans le secteur des ressources naturelles, notamment ceux de la foresterie et des mines. Toutefois, il est probable qu'en 2003 la hausse des prix de l'énergie favorisera l'emploi dans le nord-est de la C.-B. et permettra de soutenir la demande de logements locatifs.

**Conditions du marché du travail**
**Colombie-Britannique**

| Mois d'octobre | Personnes en emploi (en milliers) | Chômeurs (en milliers) | Taux de chômage (%) | Gains hebdomadaires moyens |
|---|---|---|---|---|
| 1997 | 1 846 | 173 | 8.9 | 615 $ |
| 1998 | 1 883 | 163 | 8.0 | 630 $ |
| 1999 | 1 911 | 145 | 7.1 | 632 $ |
| 2000 | 1 967 | 146 | 6.9 | 648 $ |
| 2001 | 1 923 | 161 | 7.7 | 644 $ |
| **2002** | **2 000** | **181** | **8,3** | **672 $** |

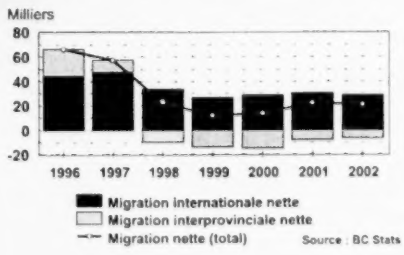
Source : BC Stats

**Emplois en Colombie-Britannique**
**Les emplois à temps partiel soutiennent la croissance de l'emploi en C.-B. en 2002**
Variation (%) d'une année à l'autre, en octobre
(Données désaisonnalisées annualisées)



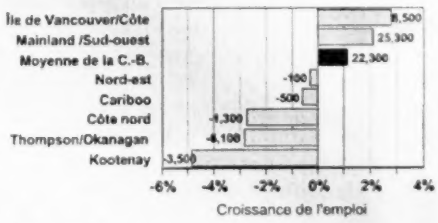

Source : Statistique Canada

**Tendances migratoires de la C.-B.**
**Période de quatre trimestres terminée en juin**




Source : BC Stats

**Tendances régionales - Emploi**
**2002/2001***




Source : BC Stats
* de janvier à octobre

## Prévisions pour 2003

Selon les analystes, il n'y aura pas de hausse des taux d'intérêt avant le deuxième semestre de 2003. La concurrence livrée par le marché de la propriété devrait continuer d'atténuer les pressions exercées sur les marchés locatifs de la Colombie-Britannique, particulièrement les marchés urbains affichant une forte croissance de l'emploi. À Vancouver, où se trouvent plus de 60 % des logements locatifs de la province, le taux d'inoccupation ne devrait augmenter que de 1,6 % en 2003. Si les taux se maintiennent dans le reste de la province, le taux d'inoccupation moyen de la Colombie-Britannique montera jusqu'à 3,5 %.

Les investisseurs institutionnels sont revenus vers le marché des logements locatifs neufs en 2001, en ciblant principalement le noyau urbain de Vancouver et les municipalités en pleine expansion.

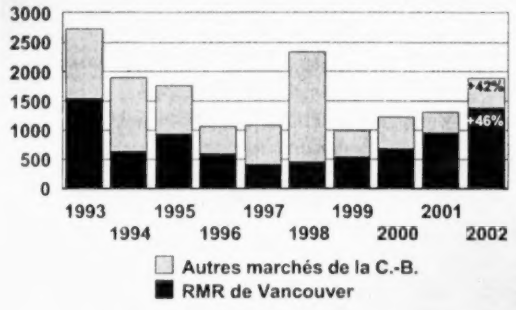
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, 1 393 logements ont été achevés et ajoutés au stock de logements locatifs au cours de la période de septembre 2001 à septembre 2002. La plupart sont situés dans le noyau du centre-ville et visent des créneaux du marché, tels que les jeunes citadins qui cherchent des logements munis d'un espace pour la lessive et les mêmes commmodités que celles offertes dans les logements en copropriété. Sur le reste des logements neufs, 163 ont été achevés à Kelowna, 129 à Victoria, 128 à Chilliwack, 44 à Vernon et 32 à Prince George.

L'offre de logements locatifs neufs continuera de croître tout au long de 2003. En octobre 2002, quelque 2 500 logements étaient en construction, ce qui représente une avance de 24 % par rapport aux chiffres d'octobre 2001. Presque 96 % de ces logements sont situés dans des immeubles d'appartements, et 80 % sont dans la RMR de Vancouver. Si la demande de logements en copropriété demeure ferme, les promoteurs seront tentés de convertir certains de ces logements locatifs en copropriétés, au moment de leur achèvement ou avant.

À n'en pas douter, les petits investisseurs ont contribué à la croissance du marché locatif secondaire au cours des 10 dernières années en achetant des logements en copropriété pour les offrir sur le marché locatif. Ils ont notamment été motivés par le repli marqué des marchés boursiers. Les investisseurs ont délaissé les actions, dont le prix était devenu moins intéressant, pour se tourner vers les propriétés locatives, qui procurent un rendement raisonnable et la sécurité d'une immobilisation.

Selon des chiffres récents, environ 20 % des appartements en copropriété de l'agglomération de Vancouver ayant été vendus au cours des 10 dernières années ont été achetés par de petits investisseurs. Cette tendance est encore plus manifeste dans le noyau du centre-ville de Vancouver, où jusqu'à 47 % des logements en copropriété vendus ont été achetés par des investisseurs intéressés à les offrir en location.

**Achèvements - Marchés locatifs de la C.-B.**
**Appartements et maisons en rangée**
**Période de 12 mois terminée en septembre**




## La SCHL - Votre source d'information sur le marché locatif

**Le rapport sur les logements locatifs de la Colombie-Britannique** décrit les plus récentes tendances liées au taux d'inoccupation et au loyer moyen de tous les ensembles d'appartements et de maisons en rangée comptant trois logements autonomes ou plus. Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à **Télécopie RAPIDE** et recevez les résultats de l'enquête le jour même de leur publication.

**Également disponibles** : Des rapports sur les logements locatifs pour de nombreuses autres villes du Canada.

**Pour vous abonner, veuillez communiquer avec :**
Lisa Preston
Administratrice, Produits et services
Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon
Tél. : (604) 737-4088
Téléc. : (604) 737-4021
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

## Tableau 1

**Taux d'inoccupation des appartements et des logements en rangée locatifs, selon le nombre de chambres - Centres urbains de la Colombie-Britannique**

| Centre | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois ch. et plus | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| AR d'Abbotsford | 0.9 | 0.0 | 2.4 | 2.3 | 2.5 | 1.7 | 1.1 | ** | 2.4 | 2.0 |
| Campbell River | 17.6 | 10.2 | 13.1 | 11.7 | 18.2 | 12.5 | 27.8 | 2.2 | 17.4 | 11.5 |
| Chilliwack | ** | ** | 7.0 | 3.5 | 5.4 | 3.6 | 6.1 | 4.3 | 6.1 | 3.6 |
| AR de Courtenay | 7.3 | 12.3 | 7.9 | 6.4 | 12.8 | 10.1 | 3.4 | 2.8 | 10.3 | 8.5 |
| Cranbrook | 21.7 | 14.7 | 8.3 | 7.9 | 8.8 | 6.6 | 7.9 | 7.5 | 8.9 | 7.2 |
| Dawson Creek | * | 13.8 | 7.7 | 10.0 | 16.7 | 15.2 | 18.1 | 24.8 | 12.3 | 14.6 |
| AR de Duncan | 8.5 | 11.4 | 13.8 | 7.3 | 15.0 | 15.0 | 15.8 | 12.1 | 14.2 | 11.1 |
| Fort St. John | 1.3 | 4.1 | 2.9 | 9.7 | 2.6 | 5.8 | 6.8 | 7.3 | 3.2 | 7.4 |
| Kamloops | 5.6 | 8.6 | 4.2 | 4.7 | 3.8 | 3.7 | 1.6 | 3.9 | 3.8 | 4.3 |
| Kelowna | 0.9 | 5.4 | 1.1 | 1.7 | 1.3 | 1.8 | 2.2 | 0.9 | 1.3 | 1.8 |
| Kitimat | 0.0 | 11.1 | 41.2 | 47.4 | 28.1 | 41.9 | 28.9 | 34.8 | 30.5 | 41.1 |
| Nanaimo | 4.5 | 1.3 | 2.8 | 3.9 | 4.8 | 3.4 | 4.5 | 1.2 | 3.9 | 3.3 |
| Penticton | 6.6 | 7.3 | 5.6 | 1.7 | 4.3 | 2.2 | 4.5 | 1.9 | 5.0 | 2.3 |
| Port Alberni | 8.8 | 11.6 | 20.7 | 25.1 | 19.9 | 17.8 | 16.1 | 13.1 | 19.2 | 19.8 |
| Powell River | 21.4 | 23.1 | 20.5 | 30.6 | 20.7 | 22.9 | 44.2 | 47.1 | 22.7 | 28.3 |
| Prince George | 21.1 | 13.7 | 11.7 | 12.6 | 9.4 | 10.5 | 15.7 | 17.2 | 12.2 | 12.6 |
| Prince Rupert | 20.3 | 29.0 | 20.0 | 26.6 | 27.8 | 29.5 | 32.0 | 38.1 | 25.4 | 30.2 |
| Quesnel | * | 15.4 | 30.6 | 29.8 | 27.6 | 22.9 | 29.9 | 24.2 | 28.9 | 25.1 |
| Salmon Arm | 29.4 | 17.4 | 13.8 | 6.1 | 7.3 | 2.5 | 8.3 | ** | 10.9 | 4.8 |
| Squamish | ** | 1.6 | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Terrace | ** | ** | 22.8 | ** | 18.7 | 37.1 | 11.1 | 28.9 | 19.4 | 35.3 |
| RMR de Vancouver | 1.1 | 0.9 | 1.0 | 1.5 | 1.0 | 1.2 | 1.0 | 1.7 | 1.0 | 1.4 |
| Vernon | 4.4 | 6.4 | 5.6 | 3.7 | 6.7 | 6.5 | 9.4 | 9.4 | 6.4 | 5.7 |
| RMR de Victoria | 1.4 | 2.5 | 0.4 | 1.4 | 0.4 | 1.3 | 0.2 | 0.8 | 0.5 | 1.5 |
| Williams Lake | * | 31.8 | 20.7 | 29.1 | 16.6 | 32.6 | 20.0 | 31.3 | 18.3 | 31.3 |
| **Taux moyen pondéré** | **2.2** | **2.4** | **2.1** | **2.7** | **3.8** | **4.1** | **6.1** | **6.6** | **2.9** | **3.3** |

Notes afférentes aux tableaux 1 à 6 :

1. Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus.

2. AR = Agglomération de recensement; RMR = Région métropolitaine de recensement..

## Tableau 2
### Taux d'inoccupation des appartements locatifs, selon le nombre de chambres
### Centres urbains de la Colombie-Britannique

| Centre | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois ch. et plus | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| AR d'Abbotsford | 0.9 | 0.0 | 2.5 | 2.4 | 2.5 | 1.8 | 0.0 | ** | 2.4 | 2.0 |
| Campbell River | 18.8 | 10.9 | 12.2 | 12.7 | 17.8 | 11.7 | 16.7 | 4.3 | 15.9 | 11.7 |
| Chilliwack | ** | ** | 6.8 | 3.6 | 5.5 | 3.6 | ** | ** | 5.9 | 3.5 |
| AR de Courtenay | 4.0 | 13.5 | 6.4 | 5.3 | 10.6 | 9.4 | 2.3 | 5.6 | 8.6 | 8.1 |
| Cranbrook | 17.1 | 13.0 | 8.4 | 7.4 | 9.4 | 7.3 | 8.5 | 10.4 | 9.3 | 7.6 |
| Dawson Creek | ** | 13.8 | 7.1 | 10.3 | 13.4 | 13.6 | 9.4 | 19.7 | 9.1 | 12.6 |
| AR de Duncan | 5.9 | 11.4 | 13.9 | 7.2 | 14.8 | 15.2 | 27.8 | ** | 14.3 | 11.3 |
| Fort St. John | 1.3 | 4.1 | 2.7 | 10.2 | 1.9 | 6.1 | ** | 7.8 | 2.2 | 7.8 |
| Kamloops | 5.6 | 8.6 | 4.2 | 4.7 | 3.4 | 3.7 | 1.7 | 3.3 | 3.8 | 4.3 |
| Kelowna | 0.9 | 5.5 | 1.1 | 1.7 | 1.1 | 1.6 | 0.8 | 0.0 | 1.1 | 1.7 |
| Kitimat | 0.0 | 11.1 | 41.2 | 47.4 | 27.4 | 41.4 | ** | ** | 29.9 | 41.0 |
| Nanaimo | 4.7 | 1.3 | 2.6 | 3.8 | 4.7 | 3.7 | 4.9 | 1.8 | 3.8 | 3.4 |
| Penticton | 6.8 | 7.4 | 5.6 | 1.7 | 3.8 | 1.5 | ** | 0.0 | 4.9 | 2.0 |
| Port Alberni | 8.8 | 11.6 | 19.8 | 25.3 | 19.6 | 18.4 | 28.6 | 10.4 | 19.5 | 20.7 |
| Powell River | 23.1 | 25.0 | 20.5 | 30.6 | 21.4 | 23.3 | 50.0 | 46.2 | 23.0 | 28.3 |
| Prince George | 20.9 | 13.8 | 11.8 | 12.7 | 9.6 | 10.6 | ** | ** | 12.2 | 11.9 |
| Prince Rupert | 22.1 | ** | 20.6 | 26.7 | 28.7 | 28.0 | 15.3 | 24.9 | 23.4 | 27.5 |
| Quesnel | ** | 15.4 | 29.6 | 28.4 | 27.5 | 23.9 | 39.9 | ** | 28.5 | 25.1 |
| Salmon Arm | 29.4 | 17.4 | 14.0 | 6.2 | 7.3 | 1.6 | 16.7 | ** | 11.5 | 4.3 |
| Squamish | ** | 1.6 | 3.3 | 0.0 | 0.7 | 2.4 | 4.9 | 7.8 | 6.9 | 2.4 |
| Terrace | ** | ** | 23.4 | ** | 23.4 | ** | ** | 30.2 | 23.6 | 40.5 |
| RMR de Vancouver | 1.1 | 0.9 | 1.0 | 1.5 | 1.0 | 1.2 | 1.3 | 2.0 | 1.0 | 1.4 |
| Vernon | 4.5 | 6.5 | 5.9 | 2.7 | 7.0 | 6.8 | 14.4 | 11.9 | 7.0 | 5.4 |
| RMR de Victoria | 1.4 | 2.6 | 0.4 | 1.4 | 0.4 | 1.3 | 0.2 | 0.9 | 0.5 | 1.5 |
| Williams Lake | ** | 15.4 | 18.5 | 31.5 | 15.1 | 37.4 | ** | 38.5 | 17.2 | 35.0 |
| **Taux moyen pondéré** | **2.2** | **2.4** | **2.1** | **2.6** | **3.6** | **3.9** | **5.3** | **5.4** | **2.6** | **3.1** |

** : Données non disponibles

## Tableau 3

### Taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives privées, selon le nombre
### Centres urbains de la Colombie-Britannique

| Centre | Une chambre ou moins | | Deux chambres | | Trois chambres | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| AR d'Abbotsford | ** | ** | 2.4 | ** | ** | ** | 1.5 | ** |
| Campbell River | ** | 4.1 | ** | 15.7 | 35.8 | 0.0 | 23.3 | 10.8 |
| Chilliwack | ** | ** | 4.3 | 3.3 | 9.5 | 9.5 | 7.9 | 5.4 |
| AR de Courtenay | 58.8 | 43.8 | 21.6 | 13.0 | 4.1 | 1.4 | 17.4 | 10.0 |
| Cranbrook | ** | 18.8 | 6.2 | 3.7 | 7.7 | 6.6 | 7.8 | 6.2 |
| Dawson Creek | ** | ** | 27.3 | ** | 24.5 | ** | 26.1 | ** |
| AR de Duncan | 11.9 | 8.6 | 16.4 | 13.5 | 11.3 | 7.6 | 13.6 | 9.4 |
| Fort St. John | 5.1 | 5.1 | 5.4 | 4.5 | 7.4 | 7.3 | 6.3 | 5.9 |
| Kamloops | 7.1 | 7.1 | 6.0 | 3.4 | 1.5 | 4.2 | 3.8 | 4.0 |
| Kelowna | 0.0 | 3.1 | 2.2 | 2.4 | 3.7 | 1.8 | 2.5 | 2.3 |
| Kitimat | - | - | 32.7 | 46.0 | 32.3 | 38.9 | 32.4 | 41.1 |
| Nanaimo | 10.8 | 1.1 | 6.0 | 0.6 | 4.0 | 0.0 | 5.6 | 1.6 |
| Penticton | ** | ** | ** | 7.5 | 4.2 | 2.2 | 6.1 | 4.5 |
| Port Alberni | ** | ** | 22.4 | 11.9 | 10.3 | 14.4 | 17.3 | 13.9 |
| Powell River | - | - | ** | ** | ** | ** | 14.8 | 29.6 |
| Prince George | ** | 8.8 | ** | 9.2 | ** | 22.6 | 12.8 | 17.4 |
| Prince Rupert | 10.0 | 25.0 | 15.4 | 50.0 | ** | ** | ** | 47.0 |
| Quesnel | ** | 50.0 | ** | 13.9 | 28.7 | 25.5 | 29.9 | 25.1 |
| Salmon Arm | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 5.0 | 10.0 |
| Squamish | - | - | ** | ** | ** | ** | ** | 7.6 |
| Terrace | ** | ** | 3.5 | 13.1 | ** | ** | 6.5 | 18.8 |
| RMR de Vancouver | 2.5 | 0.9 | 0.5 | 1.0 | 0.7 | 1.4 | 0.7 | 1.3 |
| Vernon | 2.6 | 14.5 | 1.8 | 1.8 | 1.1 | 5.5 | 1.8 | 7.6 |
| RMR de Victoria | 0.9 | 2.6 | 0.5 | 1.9 | 0.2 | 0.7 | 0.4 | 1.3 |
| Williams Lake | 4.5 | 18.1 | 18.9 | 17.6 | 17.3. | 29.5 | 18.4 | 24.7 |
| **Taux moyen pondéré** | **9.1** | **7.3** | **7.2** | **6.0** | **6.7** | **7.7** | **7.1** | **7.0** |

** : Données non disponibles

- : L'univers ne comprend aucun logement de ce type..

## Tableau 4
**Loyer moyen des appartements locatifs, selon le nombre de chambres**
**Centres urbains de la Colombie-Britannique**

| Centre | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois ch. et plus | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| AR d'Abbotsford | 420 | 439 | 517 | 530 | 645 | 650 | 746 | ** |
| Campbell River | 361 | 374 | 432 | 443 | 508 | 515 | 603 | 606 |
| Chilliwack | ** | ** | 476 | 489 | 601 | 624 | ** | ** |
| AR de Courtenay | 348 | 350 | 451 | 458 | 541 | 549 | 604 | 608 |
| Cranbrook | 353 | 345 | 443 | 437 | 535 | 527 | 581 | 579 |
| Dawson Creek | ** | 390 | 441 | 442 | 546 | 536 | 451 | 577 |
| AR de Duncan | 393 | 401 | 457 | 455 | 552 | 569 | 655 | ** |
| Fort St. John | 414 | 469 | 489 | 552 | 587 | 646 | ** | 678 |
| Kamloops | 427 | 432 | 490 | 496 | 600 | 600 | 711 | 709 |
| Kelowna | 464 | 478 | 541 | 559 | 663 | 680 | 722 | 736 |
| Kitimat | 396 | 396 | 445 | 417 | 486 | 482 | ** | ** |
| Nanaimo | 381 | 388 | 474 | 490 | 574 | 592 | 676 | 695 |
| Penticton | 373 | 380 | 463 | 470 | 562 | 571 | ** | 650 |
| Port Alberni | 344 | 324 | 370 | 375 | 484 | 489 | 513 | 520 |
| Powell River | 332 | 335 | 409 | 437 | 477 | 464 | 551 | 558 |
| Prince George | 413 | 398 | 479 | 469 | 569 | 557 | ** | ** |
| Prince Rupert | 388 | 354 | 467 | 436 | 561 | 507 | 597 | 601 |
| Quesnel | ** | ** | 355 | 351 | 402 | 420 | 487 | ** |
| Salmon Arm | 375 | 394 | 501 | 490 | 609 | 604 | 603 | ** |
| Squamish | 431 | 406 | 525 | 532 | 613 | 615 | 679 | 691 |
| Terrace | ** | ** | 477 | ** | 557 | ** | ** | 612 |
| RMR de Vancouver | 621 | 638 | 726 | 743 | 919 | 954 | 1060 | 1127 |
| Vernon | 385 | 383 | 475 | 483 | 561 | 560 | 599 | 591 |
| RMR de Victoria | 482 | 501 | 592 | 605 | 751 | 771 | 853 | 864 |
| AR de Williams Lake | ** | 333 | 452 | 422 | 537 | 512 | ** | 626 |
| **Loyer moyen pondéré** | **573** | **584** | **665** | **679** | **772** | **795** | **874** | **919** |

** : Données non disponibles

## Tableau 5
**Loyer moyen des maisons en rangée locatives, selon le nombre de chambres - Centres Octobre 2002, urbains de la Colombie-Britannique**

| Centre | Une chambre ou moins | | Deux chambres | | Trois chambres | | Quatre ch. et plus | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 |
| AR d'Abbotsford | ** | ** | 674 | ** | ** | ** | 805 | ** |
| Campbell River | ** | 434 | ** | 519 | 569 | 595 | 513 | 515 |
| Chilliwack | ** | ** | 603 | 610 | 657 | 660 | 606 | 611 |
| AR de Courtenay | 411 | 397 | 494 | 493 | 659 | 661 | 549 | 545 |
| Cranbrook | ** | 420 | 538 | 533 | 629 | 630 | 570 | 568 |
| Dawson Creek | ** | ** | 536 | ** | 597 | ** | 557 | ** |
| AR de Duncan | 482 | 483 | 535 | 550 | 660 | 679 | 575 | 589 |
| Fort St. John | 504 | 547 | 664 | 687 | 808 | 829 | 709 | 734 |
| Kamloops | 393 | 398 | 679 | 672 | 774 | 772 | 720 | 716 |
| Kelowna | 425 | 489 | 612 | 631 | 736 | 747 | 635 | 649 |
| Kitimat | - | - | 428 | 419 | 509 | 493 | 485 | 470 |
| Nanaimo | 424 | 426 | 567 | 596 | 647 | 672 | 566 | 583 |
| Penticton | ** | ** | ** | 578 | 725 | 733 | 669 | 669 |
| Port Alberni | ** | ** | 484 | 467 | 515 | 493 | 493 | 472 |
| Powell River | - | - | ** | ** | ** | ** | 503 | 489 |
| Prince George | ** | ** | ** | 575 | ** | 547 | 593 | 578 |
| Prince Rupert | 352 | 516 | 594 | 550 | ** | ** | ** | 570 |
| Quesnel | ** | 305 | ** | 441 | 478 | 507 | 458 | 481 |
| Salmon Arm | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 604 | 636 |
| Squamish | - | - | ** | ** | ** | ** | ** | 670 |
| Terrace | ** | ** | 604 | 587 | ** | ** | 613 | 593 |
| RMR de Vancouver | 709 | 665 | 1,001 | 996 | 1,105 | 1,154 | 1,065 | 1,091 |
| Vernon | 396 | 416 | 548 | 553 | 651 | 663 | 534 | 551 |
| RMR de Victoria | 533 | 557 | 750 | 767 | 997 | 1,039 | 848 | 880 |
| Williams Lake | 420 | 418 | 506 | 484 | 627 | 574 | 572 | 530 |
| **Loyer moyen pondéré** | **483** | **503** | **695** | **697** | **871** | **896** | **775** | **785** |

** : Données non disponibles

- : L'univers ne comprend aucun logement de ce type

## Tableau 6

### Univers et nombre d'appartements et de logements en rangée locatifs inoccupés, selon le nombre de chambres, Octobre 2002 - Centres urbains de la Colombie-Britannique

| Centre | Studios | | Une chambre | | Deux chambres | | Trois ch. et plus | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vac | Univ | Vac | Univ | Vac | Univ | Vac | Univ | Vac | Univ |
| AR d'Abbotsford | 0 | 122 | 44 | 1,855 | 35 | 2,126 | ** | ** | 86 | 4,363 |
| Campbell River | 5 | 49 | 51 | 436 | 106 | 849 | 2 | 92 | 164 | 1,426 |
| Chilliwack | ** | ** | 44 | 1,240 | 42 | 1,173 | 7 | 164 | 97 | 2,673 |
| AR de Courtenay | 10 | 81 | 36 | 561 | 127 | 1,255 | 6 | 215 | 179 | 2,112 |
| Cranbrook | 5 | 34 | 29 | 369 | 52 | 790 | 16 | 214 | 102 | 1,407 |
| Dawson Creek | 8 | 60 | 43 | 425 | 53 | 350 | 44 | 178 | 148 | 1,013 |
| AR de Duncan | 8 | 70 | 55 | 751 | 102 | 679 | 15 | 124 | 180 | 1,624 |
| Fort St. John | 3 | 76 | 66 | 679 | 49 | 836 | 16 | 223 | 134 | 1,814 |
| Kamloops | 13 | 151 | 77 | 1,645 | 70 | 1,905 | 15 | 381 | 175 | 4,082 |
| Kelowna | 6 | 117 | 29 | 1,651 | 41 | 2,349 | 2 | 237 | 78 | 4,354 |
| Kitimat | 3 | 27 | 99 | 209 | 191 | 456 | 49 | 141 | 342 | 833 |
| Nanaimo | 4 | 348 | 65 | 1,655 | 57 | 1,679 | 3 | 248 | 129 | 3,930 |
| Penticton | 10 | 143 | 18 | 1,051 | 21 | 949 | 2 | 108 | 51 | 2,251 |
| Port Alberni | 8 | 69 | 120 | 479 | 87 | 488 | 19 | 145 | 234 | 1,181 |
| Powell River | 3 | 13 | 89 | 291 | 64 | 280 | 24 | 51 | 180 | 635 |
| Prince George | 41 | 299 | 156 | 1,245 | 176 | 1,679 | 117 | 680 | 490 | 3,902 |
| Prince Rupert | 29 | 100 | 101 | 378 | 116 | 394 | 84 | 221 | 330 | 1,093 |
| Quesnel | 2 | 13 | 67 | 225 | 78 | 341 | 40 | 165 | 187 | 744 |
| Salmon Arm | 3 | 17 | 11 | 179 | 5 | 210 | ** | ** | 21 | 439 |
| Squamish | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 13 | 405 |
| Terrace | ** | ** | ** | ** | 121 | 325 | 38 | 131 | 234 | 663 |
| RMR de Vancouver | 104 | 11,432 | 1,021 | 66,307 | 334 | 27,224 | 86 | 4,934 | 1,545 | 109,897 |
| Vernon | 7 | 111 | 33 | 911 | 65 | 1,005 | 22 | 235 | 128 | 2,262 |
| RMR de Victoria | 67 | 2,640 | 189 | 13,517 | 100 | 7,478 | 7 | 909 | 364 | 24,545 |
| Williams Lake | 7 | 22 | 87 | 299 | 158 | 485 | 59 | 187 | 311 | 994 |
| **Total** | **383** | **16,237** | **2,577** | **96,790** | **2,272** | **55,936** | **691** | **10,404** | **5,923** | **179,367** |

Inocc. : Nombre de logements inoccupés



© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.